



Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport
des Landes Nordrhein-Westfalen

MSWKS des Landes NRW · 40190 Düsseldorf

Siedlergemeinschaft Dortmund-Lanstrop
z. H. Herrn Matthias Hüppe
Hinnenberg 31

44329 Dortmund

Dienstgebäude:
Elisabethstraße 5-11, 40217 Düsseldorf
Telefon: (0211) 3843 - 0
Telefax: (0211) 3843 -632
Bearbeiter/in:
Durchwahl:
E-Mail: poststelle@mswks.nrw.de
Datum: 04. April 2005

Aktenzeichen (bei Antwort bitte angeben)
Az.: IV B 3. 6322 - 531/05

Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen

Ihre E-Mail vom 22.03.2005 - DSB SG 12/096

Sehr geehrter Herr Hüppe,

als 1. Vorsitzender der Siedlergemeinschaft Dortmund-Lanstrop haben Sie angeregt, alle Haushalte in Lanstroper Wohnungen der Landesentwicklungsgesellschaft von der Ausgleichszahlung nach dem „Zweiten Gesetz über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen für das Land Nordrhein-Westfalen“ (2. AFWoG NRW) freizustellen. Zur Begründung haben Sie auf leer stehende Wohnungen in dieser Siedlung verwiesen. Sie möchten wissen, unter welchen Bedingungen die als „Fehlbelegungsabgabe“ bekannte Ausgleichszahlung nach dem 2. AFWoG NRW ausgesetzt werden kann.

Sehr geehrter Herr Hüppe, Herr Minister Dr. Vesper hat Ihre Ausführungen mit Interesse gelesen und mich gebeten, Ihnen die Rechtsauffassung des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport NRW zu der Rechtsfrage mitzuteilen, unter welchen grundsätzlichen Voraussetzungen eine Leerstandsproblematik zur Befreiung von Ausgleichszahlungen führen kann.

<http://www.mswks.nrw.de>
Dienstgebäude Elisabethstraße 5-11, 40217 Düsseldorf
Öffentliche Verkehrsmittel Straßenbahnlinien 704, 709, 719 bis Haltestelle Graf-Adolf-Platz
Dienstgebäude Fürstenwall 25, 40219 Düsseldorf
Öffentliche Verkehrsmittel: Bus-Linie 725 bis Haltestelle Polizeipräsidium,
Straßenbahnlinien 704, 709 bis Haltestelle Stadttor, 719 bis Polizeipräsidium

Call NRW.
0180 3 100 110
Bürger- und ServiceCenter

Art. 2 Nr. 2 Abs. 4 2. AFWoG NRW lässt es zu, für einzelne Wohnungen, Wohngebäude und Wirtschaftseinheiten ganz oder teilweise von der Ausgleichszahlung abzusehen, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Vermietbarkeit sonst während des 3jährigen Leistungszeitraums der Ausgleichszahlung nicht gesichert wäre oder wenn der vollständige oder teilweise Verzicht auf die Ausgleichszahlung dem Erhalt oder der Förderung sozial gemischter Belegungsstrukturen dient. Bei der Beurteilung von Tatsachen, die die Annahme von Vermietungsschwierigkeiten bei Erhebung der Ausgleichszahlung rechtfertigen, ist nicht nur auf schon anzutreffende akute Wohnungsleerstände abzustellen. Vielmehr sind für die Dauer des jeweils zur Veranlagung anstehenden Leistungszeitraums u. a. auch folgende Besonderheiten zu berücksichtigen:

- Die örtlichen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse, die vor allem von der Wohnungsnachfrage und dem Wohnungsangebot bestimmt sind (z. B. örtliches Vergleichsmietenniveau unterhalb der Einzelmiete),
- Lagekriterien der Wohnung, die bei der Ableitung des Höchstbetrages zur Beschränkung der Ausgleichszahlung unberücksichtigt bleiben (z. B. Mieterstruktur, sozialer Brennpunkt),
- baulicher Zustand der Wohnung (z. B. Verfall der Bausubstanz infolge Überalterung),
- Einwirkung schädlicher Umwelteinflüsse auf die Wohnung (z. B. hohe Emissionsbelastung),
- die Dauer der erkannten Vermietungsschwierigkeit über einen vorübergehenden Zeitraum hinaus, für den die Kostenmiete das Ausfallwagnis und das Umlageausfallwagnis bereits enthält.

Führen solche Akzeptanzprobleme zusammen mit Erhebung der Ausgleichszahlung zu Vermietungsschwierigkeiten, so entscheidet die örtlich für den Gesetzesvollzug zuständige Stelle (die Stadtverwaltung Dortmund) über den teilweisen Verzicht auf

die Ausgleichszahlung oder die vollständige Ausnahme von der Leistungspflicht für jeweils einen 3jährigen Leistungszeitraum der Ausgleichszahlung.

Wegen der objektiv für sämtliche Wohnungen eines Gebäudes oder einer Wirtschaftseinheit in gleicher Weise gebotenen Annahme der Vermietungsschwierigkeit erfordert es der Gleichbehandlungsgrundsatz des Art. 3 des Grundgesetzes regelmäßig, nicht nur einzelne Wohnungsinhaberinnen und Wohnungsinhaber von der Leistungspflicht auszunehmen, sondern die Maßnahme auch auf die übrigen Haushalte des selben Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit zu erstrecken. Die Gesetzeslage lässt dagegen nicht einen dahingehenden Automatismus zu, wonach wegen der Vermietungsschwierigkeit einzelner Wohnungen einer Wohnungsgesellschaft sogleich sämtliche Wohnungen der betreffenden Vermieterin in einem Stadtteil von der Erhebung der Ausgleichszahlungen befreit werden. Für eine solche Maßnahme käme es vielmehr darauf an, die Vermietungsschwierigkeiten gestreut im gesamten Wohnungsbestand der betreffenden Vermieterin anzutreffen. Für Ihre Fragestellung folgt hieraus, dass differenzierte statistische Erhebungen erforderlich sind, um die lokalen wohnungswirtschaftlichen Verhältnisse erfassen. Bei Erreichen oder Überschreitung relevanter statistischer Grenzwerte, die auf den Erfahrungen der örtlich zuständigen Behörde beruhen, kommt sodann ein teilweiser oder vollständiger Verzicht auf die Ausgleichszahlungen in Betracht.

Ob die für eine Befreiung von der Leistungspflicht maßgeblichen Kriterien im Einzelfall erfüllt sind, kann von hier aus auf der Grundlage Ihrer E-Mail nicht abschließend beurteilt werden. Bitte haben Sie deshalb Verständnis dafür, dass Ihre Eingabe der Stadt Dortmund mit der Bitte übersandt wird, Ihnen in nachvollziehbarer Weise die aktuellen Ergebnisse der Wohnungsmarktbeobachtung für Lanstrop mitzuteilen. Die Stadt Dortmund kann Ihnen vor diesem Hintergrund auch die Kriterien im Einzelnen benennen, die zur Ausnahme von einer Leistungspflicht führen würden.

Unabhängig hiervon steht es selbstverständlich jedem betroffenen Haushalt in Dortmund-Lanstrop frei, nach vorangegangenem Widerspruchsverfahren vom

Verwaltungsgericht Gelsenkirchen die Rechtmäßigkeit eines zugegangenen Leistungsbescheids laut 2. AFWoG NRW überprüfen zu lassen.

Ich hoffe, Ihnen mit diesen Hinweisen auf die Rechtslage gedient zu haben und möchte Sie bitten, einem Schreiben der Stadtverwaltung Dortmund in dieser Angelegenheit entgegenzusehen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



(Gösse)